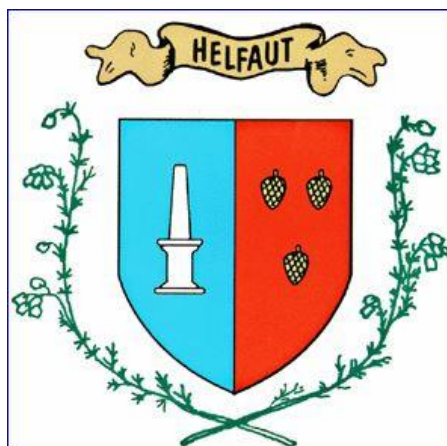


REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS
ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER



Rapport d'Enquête Publique	<p>Décision du Président du Tribunal Administratif de Lille n° E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023.</p> <p>Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer n° 1379-23 du 5 Septembre 2023.</p>
<p><i>Objet de l'enquête :</i> Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.</p> <p><i>Siège de l'enquête :</i> CAPSO 2 rue Albert Camus 62219 Longuenesse</p>	<p>Enquête publique relative à une modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et au document graphique associé.</p> <p>Ouverte au public du 16 Octobre 2023 au 16 Novembre 2023.</p>
Commissaire Enquêteur	Dominique Bogaert

SOMMAIRE

	TABLEAU DES ANNEXES	3
	LEXIQUE	4
1	ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE	5
1.1	PRESENTATION DE LA PROCEDURE D'ENQUETE	5
1.1.1	Préambule	5
1.1.2	Objet de l'enquête	5
1.1.3	Cadre juridique de l'enquête	6
1.2	ENJEUX DU PROJET	7
1.3	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS OPPOSABLES	11
1.4	PARCOURS DE CONCERTATION ET DE CONSULTATION	12
1.4.1	Consultation de l'Autorité Environnementale	12
1.4.2	Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	12
1.4.3	Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS)	13
1.4.4	Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)	13
1.4.5	Consultation du Public préalable à l'enquête publique	13
1.4.6	Bilan du parcours de concertation et de consultation	14
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	14
2.2	PREPARATION DE L'ENQUETE	14
2.3	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	15
2.4	PUBLICITE DE L'ENQUETE	15
2.5	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
2.6	CLOTURE DE L'ENQUETE	16
3	CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	16
3.1	ANALYSE COMPTABLE ET STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS	16
4	PROCES VERBAL DE SYNTHESE	17
5	MEMOIRE EN REPONSE	17
6	SYNTHESE DU RAPPORT D'ENQUETE	20

TABLEAU DES ANNEXES

N°	Intitulé	Page
1	Décision du lancement du projet de modification n°5 du PLUi	21
2	Désignation du commissaire enquêteur	23
3	Décision de la MRAe	24
4	Arrêté de prescription de l'enquête publique	27
5	Avis de la CDPENAF	31
6	Notification des PPA	32
7	Réponse de la Chambre d'Agriculture	33
8	Réponse du Conseil Départemental	34
9	Réponse de la Sous-Préfecture de Saint Omer	35
10	Réponse du Parc Naturel Régional des Caps & Marais d'Opale	36
11	Notice Explicative	38
12	Annonce Voix du Nord	50
13	Annonce Indépendant du Pas de Calais	51
14	Certificats d'affichage	52
15	Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse	54

LEXIQUE

Abréviation	Intitulé
AUD	Agence d'Urbanisme et de Développement
CAPSO	Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Plan local d'Aménagement et de Développement Durables
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLH	Plan Local Habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
TA	Tribunal Administratif
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

1 ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

1.1 PRESENTATION DE LA PROCEDURE D'ENQUETE

1.1.1 Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un projet global d'aménagement de la commune ou de plusieurs communes (PLUi Intercommunal) dans un souci de respect du développement durable, des politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains.

Le PLU découpe le territoire en zone, chaque zone étant associée à des règles d'urbanisme (constructibilité...).

Le PLU est donc amené à évoluer au fil du temps conformément au code de l'urbanisme, articles L151-1 à L154-4.

1.1.2 Objet de l'enquête

Le projet concerne la commune d'Helfaut, située dans le département du Pas de Calais à 7 kms au sud de Saint Omer.

La commune comprend 1737 habitants (source INSEE 2020) et fait partie du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) créée le 1er janvier 2017.

La CAPSO regroupe 53 communes, 105 128 habitants (source INSEE 2020) et gère, entre autres, la compétence Urbanisme.

Le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO en date du 24 juin 2019.

Par courrier du 22 octobre 2020, la CAPSO a été sollicitée par la commune d'Helfaut afin de modifier l'OAP qui avait été définie sur la zone à urbaniser du site 1 dans le cadre du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse.

Ce site a été mis en conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier (EPF), car son urbanisation nécessite la démolition d'anciens bâtiments agricoles.

Aujourd'hui, le programme de cette future opération a évolué et n'est plus compatible avec les principes qui ont été définis dans l'OAP.

Une modification de l'OAP et du document graphique associé sont donc nécessaires à la réalisation de ce projet.

La CAPSO a donc approuvé à l'unanimité, le 30 Juin 2021, dans sa délibération n° D221-21, la volonté d'enclencher la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur le territoire de la commune d'Helfaut.

Ces différents éléments justifient la procédure d'enquête publique.

1.1.3 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique relève du code de l'environnement et s'inscrit dans le cadre juridique suivant (liste non exhaustive) :

- Le code de l'environnement, notamment les articles L.123 et suivants et R.123 et suivants.

- Le code de l'urbanisme et les textes régissant l'enquête publique à savoir les articles L.153-1 à L.153-60.

- Le code Général des Collectivités Territoriales.

- Le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CAPSO en date du 24 Juin 2019.

- Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU résulte des dispositions conjointes, à savoir :

1. L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

2. L'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, dans une zone, résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

- La délibération n° D221-21 du Conseil Communautaire de la CAPSO, qu'elle a votée à l'unanimité le 30 Juin 2021, officialisant la décision d'engager la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur le territoire de la commune d'Helfaut (Annexe 1).

- La décision du Président du Tribunal Administratif de Lille n° E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023 désignant un commissaire-enquêteur (Annexe 2).

- La décision de la MRAe n° 2023-7217 du 25 Juillet 2023 dispensant la procédure de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.104-28 du code de l'Urbanisme (Annexe 3).

- L'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer n° 1379-23 du 5 Septembre 2023 (Annexe 4).

1.2 ENJEUX DU PROJET

Le projet de modification du PLUi porte sur la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le document graphique associé.

L'OAP concerne 4 sites sur la commune.

Le projet de modification porte sur le site 1 regroupant actuellement un espace vert public et deux parcelles AN45 et AN46 classées en Zone UDb, Zone urbaine mixte de faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes des entités paysagères.

L'espace vert d'environ 1 800 m² est limitrophe de la zone de stationnement de la place du village.

La parcelle AN46 de 971 m² est occupée par un corps de ferme désaffecté.

La parcelle AN45 de 6 143 m² regroupe une pâture et un verger contigus au corps de ferme.



Le projet de modification de l'OAP comporte les éléments suivants :

- Retrait de l'espace vert limitrophe à une des places du village de l'OAP.
- Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare.
- Révision de la programmation : réduction du nombre de logements sociaux de 10 à 6 logements. Le pourcentage de logements sociaux est également réduit passant de 30% à 25% minimum.
- Modification des principes de desserte.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le zonage, le règlement et les annexes du PLUi ne sont pas modifiés.

L'enjeu principal pour l'Autorité Organisatrice, qui est également le pétitionnaire, est la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en plein cœur de la commune permettant le développement de l'urbanisation dans le respect des dispositions légales.

Les impacts en termes de protection de l'environnement, de biodiversité et de nuisances concernent essentiellement :

- . La préservation d'un espace vert existant d'environ 1800 m²
- . La consommation d'espaces (environ 8 000 m² de pâture et d'espace vert réduit à environ 6 100 m² de pâture dans le projet de modification)
- . L'artificialisation de sol (construction de logements, accès routier...)

Les impacts en termes d'urbanisme concernent essentiellement :

- . L'urbanisation en centre-bourg de la commune
- . La réponse à des demandes de logements
- . La réduction du nombre de logements prévu à l'hectare et du pourcentage de logements sociaux.
- . La modification d'accès au site (voie traversante en sens unique au lieu d'une voie à double sens en impasse)

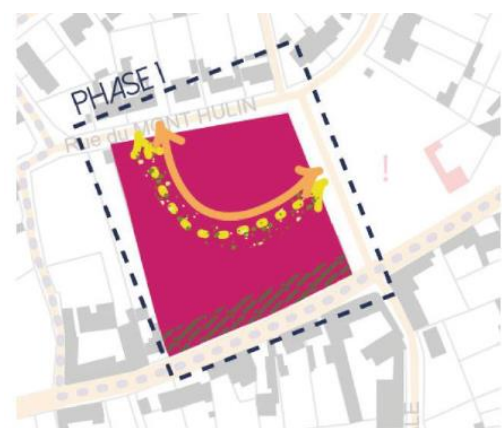
Les impacts en termes économiques sont liés à l'arrivée de nouveaux résidents sur la commune.

Il n'y a pas d'impact dans le règlement d'urbanisme.









Avant



Après



LEGENDE :

-  Vocation principale d'habitat
-  Zone d'habitat en bande à réaliser
-  Espace végétalisé à aménager
-  Traitement paysager à prévoir
-  Élément patrimonial à préserver
-  Principe de connexion douce
-  Principe de dessert principale motorisée avec retournement
-  Principe de phasage



L'espace vert d'environ 1 800 m² au nord-est est retiré de l'OAP



La place, regroupant 35 zones de stationnement et limitrophe à l'espace vert, n'est pas concernée.



Le corps de ferme vu de la place



La pâture vue de la rue principale de l'argillère



La pâture vue de la rue du mont d'Halluin



Le verger vu de la rue de l'abbé Palfart

1.3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS OPPOSABLES

La loi Climat et Résilience a pour objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

La réduction de la densité de logement par hectare proposée contribue à augmenter la consommation d'espace par rapport au projet initial, et n'est donc pas cohérente avec l'esprit de loi Climat et Résilience.

Cependant les parcelles concernées par le projet sont classées en zone urbaine et non en zone naturelle ou agricole.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) concerne les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants qui doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025

La commune comprend 1737 habitants (source INSEE 2020) et n'est donc pas assujettie à cette loi.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Saint Omer a été approuvé par délibération du Comité syndical du Syndicat Mixte Lys Audomarois en date du 25 juin 2019.

Il couvre la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL) et la CAPSO. Il assure l'articulation entre les différents documents de planification communaux et intercommunaux, dont les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux, les Programmes Locaux de l'Habitat, les Plans Climat Air Energie Territoriaux et les plans de déplacements urbains. Le SCOT intègre également les documents de planification d'échelle supérieure (SDAGE, SAGE, Charte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale).

Il fixe, entre autres, un objectif de « renforcement prioritaire de l'urbanisation en cœur de ville et de village au plus près de l'offre d'équipements de commerces et de services ».

Le projet s'inscrit donc pleinement dans cette orientation.

1.4 PARCOURS DE CONCERTATION ET DE CONSULTATION

1.4.1 Consultation de l'Autorité Environnementale

Le projet ne couvre pas de zone Natura 2000. L'évaluation environnementale n'est donc pas systématique mais relève d'une décision au cas par cas (Article R122-17 du code de l'environnement).

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) a été notifiée par la CAPSO le 2 Juin 2023.

Dans sa délibération n°2023-7217 du 25 Juillet 2023 d'examen au cas par cas (Annexe 3), la MRAe a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

1.4.2 Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a été notifiée le 2 Août 2023.

Le PLUi est situé dans le périmètre du SCoT du Pays de Saint Omer approuvé après l'adoption de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt en 2014,

Le projet n'est donc pas soumis à l'avis de la CDPENAF qui l'a confirmé dans sa réponse du 7 Septembre 2023 (Annexe 5).

1.4.3 Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS)

Le projet est situé dans l'enveloppe du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. Cependant, la partie réglementaire du PLUi n'est pas modifiée. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CNDPS) n'a donc pas été notifiée conformément à l'article R341-16 du code de l'environnement.

1.4.4 Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le Président de la CAPSO a notifié les PPA le 2 Août 2023 (Annexe 6). La liste des neuf PPA est la suivante :

- Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint Omer
- Président du Conseil Régional des Hauts de France
- Président du Conseil Départemental du Pas-de-Calais
- Président du Pôle Métropolitain Audomarois
- Présidente Parc Naturel Régional des Caps & Marais d'Opale
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint Omer
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Hauts de France
- Président de la Chambre d'agriculture du Nord-Pas de Calais

Six PPA ont répondu, quatre ont formulé des recommandations ou des remarques, un avis favorable et un avis réservé.

Le Conseil Régional s'excuse de son absence dans la procédure, focalisant son accompagnement sur les Schémas de Cohérence Territoriaux.

L'agence Flandre Intérieure/ St Omer- St Pol de la CCI Grand Lille a accusé réception de la notification.

La Chambre d'Agriculture (Annexe 7) et la Sous-Préfecture (Annexe 9) déplorent la réduction la densité de l'opération de 35 à 30 logement/ha au regard de la loi ZAN (Zéro Artificialisation nette).

La Sous-Préfecture émet un avis réservé.

Le département (Annexe 8) recommande la prise en compte du chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) dans le projet.

Le Parc Naturel Régional (Annexe 10) émet un avis favorable avec la réserve d'être associé à la définition d'un projet urbain.

1.4.5 Consultation du Public préalable à l'enquête publique

Le projet de modification du PLUi n'a pas fait l'objet d'une consultation préalable à l'enquête publique.

1.4.6 Bilan du parcours de concertation et de consultation

Le parcours de consultation des PPA s'est réalisé conformément à la réglementation.

Neuf PPA ont été notifiées, six ont répondu et quatre ont formulé des recommandations ou des remarques, un avis réservé et un avis favorable.

Les recommandations ou remarques émises ont toutes reçues réponses par le Pétionnaire. (Annexe 15).

Deux d'entre-elles sont prises en compte dans le projet.

Le projet de modification du PLUi n'a pas fait l'objet d'une consultation préalable à l'enquête publique.

La nature du projet ne nécessitait pas de consultation préalable à l'initiative du pétionnaire ou du commissaire enquêteur.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023, le Président du Tribunal Administratif de Lille a désigné Dominique Bogaert, Responsable de projets informatiques à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut (Annexe 2).

2.2 PREPARATION DE L'ENQUETE

Une réunion préparatoire s'est déroulée le 5 Septembre 2023 à la CAPSO.

La programmation de l'enquête publique a été fixée d'un commun accord du 16 octobre 2023 9h au 16 novembre 2023 17h.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer.

Les lieux d'enquête ont été fixés au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer et en Mairie d'Helfaut.

Ces locaux étaient accessibles aux handicapés.

Le public pouvait avoir accès au dossier sur internet au siège de l'enquête.

L'adresse postale et courriel du commissaire enquêteur ont été définies.

Il n'y avait pas de e-registre pour cette enquête.

Quatre permanences ont été programmées :

Le lundi 16 octobre 2023 de 9 à 12h à la CAPSO.

Le Vendredi 27 octobre 2023 de 14 à 17h en mairie d'Helfaut.

Le Vendredi 10 novembre 2023 de 14 à 17h en mairie d'Helfaut.

Le jeudi 16 novembre 2023 de 14 à 17h à la CAPSO.

Le site, objet du projet de la modification, a été visité le 12 septembre 2023.

L'arrêté de prescription de l'enquête par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer a été publié et rendu exécutoire le 22 septembre 2023.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Une première version du dossier de présentation du projet de modification du PLUi a été remise au commissaire enquêteur le 27 juillet 2023 permettant une première analyse.

Une seconde version a été communiquée le 5 septembre 2023 et la version finale le 4 Octobre 2023.

Le dossier complet porté à la connaissance du public comprenait les pièces suivantes :

- . Décision du lancement du projet de modification n°5 du PLUi du Président de la CAPSO (Annexe 1)
- . Arrêté de prescription de l'enquête publique du Président de la CAPSO (Annexe 4)
- . Dossier de présentation du projet de modification du PLUi (Annexe 11)
- . Décision de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale (Annexe 3)
- . Liste et Avis des PPA notifiées
- . Cartes A4 du périmètre du projet
- . Registre d'enquête

L'arrêté de prescription de l'enquête n° 1379-23 a été signé le 5 septembre 2023 par la Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer.

Il est conforme à l'article R123.9 du code de l'environnement.

La composition du dossier d'enquête est conforme à l'article R123-8 du code de l'environnement et est de nature à apporter l'information nécessaire au public.

2.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'annonce légale est parue :

. Dans la Voix du Nord (tirage journalier de 200 000 exemplaires) et dans L'Indépendant du Pas de Calais (tirage hebdomadaire de 20 000 exemplaires) tous deux habilités par arrêté préfectoral du 16 décembre 2022.

. Le 28 septembre 2023 (Annexes 12 et 13) et le 20 octobre 2023 soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête et au plus 8 jours après le début de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a été affiché au siège de la CAPSO, en mairie d'Helfaut et sur le site, objet de la procédure d'enquête.

L'affichage a été contrôlé le 4 octobre 2023 et lors des permanences.

L'avis d'enquête était également consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site www.ca-psy.fr, rubrique enquête publique.

Enfin les certificats d'affichage de l'Autorité Organisatrice sont joints en Annexe 14 et 15.

La publicité a été réalisée conformément à la réglementation, notamment à l'article R123-11 du code de l'environnement.

2.5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les 2 registres d'enquête ont été paraphés par le commissaire enquêteur et remis le 4 octobre 2023 au correspondant de l'Autorité Organisatrice pour mise à disposition aux lieux de permanence prévus par l'arrêté d'organisation.

Le registre d'enquête mentionnait la nature de l'enquête, son numéro, le nom du commissaire enquêteur, la durée de la consultation du public, les dates des permanences.

Les parties du dossier qui pouvaient être égarées (cartes, plans, annexes spécifiques...) ont également été cotées et paraphées.

L'adresse enquetespubliques@ca-psy.fr permettait au public d'envoyer sa contribution par courriel.

Le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la CAPSO et de la mairie d'Helfaut.

Il était également disponible à partir d'un poste informatique disponible au siège de l'enquête.

Enfin, il était consultable sur le site internet de la CAPSO www.ca-psy.fr, rubrique enquête publique.

Il n'y avait pas de registre dématérialisé mis à disposition du public pour cette enquête.

Aucun événement notable pendant le déroulement de l'enquête n'est à relever.

2.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le registre du siège de l'enquête a été clôturé le 16 novembre 2023 à 17h00.

Le registre de la commune d'Helfaut a été clôturé le 17 novembre 2023 à 10h00.

Les deux registres ont été récupérés aux fins de rapport et conclusions.

La clôture de l'enquête a été réalisée conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement.

3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

3.1 ANALYSE COMPTABLE ET STATISTIQUE DES CONTRIBUTIONS

Le public ne s'est pas manifesté durant la période de consultation.

Aucune contribution, courrier, courriel, pétition ou mémoire n'ont été déposés

Le dossier d'enquête a été consulté 9 fois sur internet, pour un total de 8 utilisateurs.

La contribution du public n'apporte pas d'éléments factuels supplémentaires à prendre en compte dans l'adaptation du projet.

4 PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à la réglementation, un procès-verbal de synthèse a été communiqué le 17 novembre 2023 par le commissaire enquêteur à l'Autorité Organisatrice (Annexe 16).

Ce procès-verbal dresse un bilan provisoire de la procédure d'enquête et recense un certain nombre de demandes d'informations complémentaires suite aux remarques formulées lors de la consultation des PPA et du Public.

Le détail de ces demandes est précisé dans le chapitre suivant Mémoire en réponse.

5 MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse a été reçu le 24 novembre 2023, dans le délai réglementaire, et figure en Annexe 15.

Les réponses aux demandes d'informations complémentaires sont les suivantes :

- **Analyse du dossier d'enquête**

. Question 1 : Quelles sont les raisons de la modification du projet initial et notamment de la réduction de la densité et du nombre de logements sociaux ?

La réponse est la suivante :

« L'objectif de la procédure de modification du PLUi est de réduire le périmètre de l'OAP en retirant une partie du projet qui se situait sur un espace public de la commune. Il s'agit en effet d'un espace vert en partie boisé, qui se situe au cœur du tissu urbain. Il s'agit d'un poumon vert au sein du tissu urbain et un espace de convivialité avec la présence d'un boulodrome et de bancs publics. La commune a souhaité préserver cet espace. »

. Question 2 : Quel est le besoin de logements sur la commune d'Helfaut ?

La réponse est la suivante :

« Dans le cadre du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse, les besoins en logements ont été estimés entre 135 et 140 logements. »

. Question 3 : Quel est le taux actuel de logements sociaux sur la commune d'Helfaut et sur la CAPSO ?

La réponse est la suivante :

« La CAPSO compte environ 13% de logements sociaux sur son territoire. La commune d'Helfaut n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU en termes de production de logements sociaux. Dans le cadre du PLUi, il a été fixé pour objectif de tendre vers 15% de logements sociaux sur la commune d'Helfaut à échéance 2030. »

- **Consultation des PPA**

. La Chambre d'Agriculture s'étonne de ce projet de modification qui a pour conséquence de faire passer la densité de l'opération de 35 à 30 logement/ha au regard de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Question 4 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle à la Chambre d'Agriculture ?

La réponse est la suivante :

« Malgré la réduction de la densité prévue dans la modification de l'OAP, le projet prévoit une densité minimum de 30 logements à l'hectare, ce qui reste une densité importante au vu de la configuration de la commune. En effet dans le cadre du PLUi du Pôle territorial de Longuenesse, la densité pour les communes périurbaines a été fixée à 22 logements à l'hectare »

. Le département précise que le projet est à proximité du chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) et qu'il conviendra d'en tenir compte dans l'accessibilité du projet.

Question 5 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle au Département ?

La réponse est la suivante :

« Le projet prendra en compte la présence du GR. »

. La Sous-Préfecture précise : « Si l'évolution du programme n'est pas incompatible avec les orientations des documents d'urbanisme, la réduction du nombre de logements n'en est pas moins regrettable. En effet, l'objectif fixé par la loi Climat Résilience vise à une réduction substantielle de la consommation foncière qui suppose en particulier de densifier la construction de logements et de privilégier le recyclage des friches. Si je constate avec satisfaction que l'OAP concernée par la modification envisage d'utiliser des espaces libérés par des friches agricoles, je regrette la diminution du nombre de logements à construire. Aussi ne puis-je qu'émettre un avis réservé à ce projet de modification de l'OAP d'Helfaut »

Question 6 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle au Sous-Préfet ?

La réponse est la suivante :

« La diminution du nombre de logements résulte de la volonté communale de préserver un espace vert existant. Toutefois, malgré cette réduction de périmètre, le projet permettra la construction d'un minimum de 21 logements, avec une densité importante de 30 logements à l'hectare. »

Le Parc Naturel Régional (Annexe 10) émet un avis favorable avec réserve :

« Aussi, le Syndicat mixte du Parc naturel régional émet un avis favorable à la procédure de modification du PLUi du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut, sous réserve de pouvoir être associé aux côtés de l'AUD (L'agence d'urbanisme et de développement) du Pays de Saint-Omer aux échanges avec l'aménageur potentiel afin de contribuer à la définition d'un projet urbain illustrant les ambitions environnementales actuelles, respectueux des différentes formes de patrimoine du territoire, dans l'esprit de la qualité du cadre de vie de la commune. »

Question 7 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle au Parc Naturel Régional ?

La réponse est la suivante :

« *Le PNR pourra être associé à la construction du projet.* »

- **Participation du Public**

Question 8 : Combien de fois le dossier d'enquête a-t-il été consulté sur le site internet de la CAPSO ?

La réponse est la suivante :

« *Le dossier d'enquête a été consulté 9 fois, pour un total de 8 utilisateurs.* »

Question 9 : Quelle est votre analyse du niveau de participation à cette consultation du public ?

La réponse est la suivante :

« *La procédure de modification a suscité peu d'intérêt au niveau de la population. En effet ce secteur était déjà classé en zone constructible au PLUi et les modifications apportées à l'OAP restent mineures.* »

6 SYNTHÈSE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

Conformément à l'article R123-19 du code de l'environnement :

- . Le dossier d'enquête et les registres ont été transmis par le commissaire enquêteur à l'Autorité Organisatrice pour archivage.
- . Le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis motivé, objet de documents séparés, ont été remis, par le commissaire enquêteur dans les délais impartis, à l'Autorité Organisatrice et au Président du Tribunal Administratif.
- . Un procès-verbal de remise de documents a été établi.

Ce chapitre clôt le rapport d'enquête.

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé, joint au présent rapport.

Le 1 décembre 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Dominique BOGAERT
Commissaire Enquêteur

ANNEXE 1 : Décision de Modification du PLUi

Acte rendu exécutoire suite à transmission en Préfecture le 05/07/21 et affichage le 05/07/21
62-200069037-20210630-30535-DE-1-1



Service	Service urbanisme
Examiné en Commission	Développement territorial et transitions le 07/06/21
Examiné en Bureau	Le 15 juin 2021
Matière de l'acte	2.1.2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MERCREDI 30 JUIN 2021
DELIBERATION N°D221-21

URBANISME / OPERATIONS D'AMENAGEMENT : PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE - HELFAUT - PROCÉDURE DE MODIFICATION - PRESCRIPTION

RAPPORTEUR : Monsieur BEDAGUE

VU

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-44,
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse approuvé le 24 juin 2019,

Par courrier en date du 22 octobre 2020, la CAPSO a été sollicitée par la commune d'Helfaut afin de modifier l'Orientation d'Aménagement de Programmation qui avait été réalisée sur la zone à urbaniser du site 1 dans le cadre du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse.

Ce site a été mis en conventionnement avec l'EPF, car l'urbanisation de ce site nécessite la démolition d'anciens bâtiments agricoles.

Aujourd'hui, le programme de cette future opération a évolué et n'est plus compatible avec les principes qui ont été définis dans l'OAP.

Une modification de l'OAP est donc nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet.

Conformément à l'article L.153-36 et 41 du Code de l'Urbanisme, cette modification est possible via la mise en place d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

Le conseil communautaire, à l'unanimité, décide de :

- prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse,
- mettre en œuvre la concertation selon les modalités suivantes :

- publication dans la presse d'un avis mentionnant le dépôt d'un dossier de concertation à la CAPSO et en mairie de Helfaut,
- tenue d'un registre à la CAPSO et en mairie de Helfaut afin de recueillir les observations éventuelles,
- le bilan de la concertation sera tiré lors de l'approbation de la modification du PLUi,
- des modalités complémentaires pourront éventuellement venir renforcer la concertation.

La présente délibération sera notifiée, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

- A M. le Préfet du Pas-de-Calais ;
- Au Président du Conseil régional et du Conseil départemental ;
- Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre d'Agriculture et de la Chambre des Métiers ;
- Au Président du Pôle Métropolitain Audomarois compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Au Président de l'Organisme de gestion du Parc Naturel régional.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CAPSO et en mairie d'Helfaut durant un délai d'un mois et d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

LE PRESIDENT



Joël DUQUENOY

ANNEXE 2 : Désignation du Commissaire Enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LILLE

31/07/2023

N° E23000107 /59

le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 31/07/2023

CODE : 1

Vu, enregistrée le 27/07/2023, la lettre par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour :

Objet(s) : Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse.

Maître d'ouvrage : La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer (CAPSO).

Territoire(s) concerné(s) : Commune d'Helfaut.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 à L. 153-44 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Dominique BOGAERT, responsable de projets informatiques à la retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Jean-Paul DELVART, cadre dans un établissement bancaire, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer (CAPSO), à Monsieur Dominique BOGAERT et à Monsieur Jean-Paul DELVART.

Fait à Lille, le 31/07/2023

Pour le Président empêché,

Benoit CHEVALDONNET



ANNEXE 3 : Décision de la MR Ae



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer,
sur la modification n° 5
du plan local d'urbanisme intercommunal
du Pôle territorial de Longuenesse
et plus spécifiquement sur la commune
d'Helfaut (62)**

Garance n° 2023-7217

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 25 juillet 2023, en présence de Christophe Bacholle, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet et Jean-Philippe Torterotot,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé le 2 juin 2023 par la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer, relatif à la modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pôle territorial de Longuenesse et plus spécifiquement sur la commune d'Helfaut ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 14 juin 2023 ;

Considérant que la modification n°5 du PLUi concerne la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du site 1 en plein cœur de bourg qui permettra la

réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur la commune d'Helfaut, avec notamment ;

- le retrait de la placette du secteur de l'OAP ;
- la modification des principes de desserte du site ;
- la baisse de la densité (de 30 logements à l'hectare au lieu de 35 logements par hectare prévus initialement),

Rend l'avis qui suit :

La modification n°5 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.


Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 25 juillet 2023

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR

ANNEXE 4 : Arrêté prescrivant l'enquête publique

Accusé de réception en préfecture
062-200069037-25239905-A1379-23-AR
Date de télétransmission : 22/09/2023
Date de réception préfecture : 22/09/2023

I

Numéro de l'acte	1379-23
Nature de l'acte	Arrêté
Matière de l'acte	212

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER

A R R Ê T E
en date du 5 septembre 2023

prescrivant l'enquête publique sur le

**PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE
SUR LA COMMUNE D'HELFAUT**

Le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et L153-44;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 à L123-19 et R123-1 et R123-46

Vu la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration ;

Vu la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse, approuvé le 24 juin 2019 ;

Vu la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer n°221-21 en date du 30 juin 2021, prescrivant le projet de modification n°5 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut ;

Vu la décision de la MRAE n°2023-7217 en date du 25 juillet 2023 dispensant la procédure de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.104-28 du code de l'Urbanisme ;

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, prise en date du 31 juillet 2023 désignant Monsieur Dominique Bogaert en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Paul Delvart en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er

A partir du lundi 16 octobre 2023 à 8h00 jusqu'au jeudi 16 novembre 2023 à 17h00, pour une durée de 32 jours, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLUi du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.

ARTICLE 2

Monsieur Dominique Bogaert, responsable de projets informatiques, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Paul Delvart, cadre dans un établissement bancaire, retraité, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.

ARTICLE 3

Pendant la période mentionnée à l'article 1, le public pourra consulter le dossier de projet de modification n°5 du PLUi :

- **Sur support papier** :
 - A l'hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, siège de l'enquête publique, 2 rue Albert Camus 62219 Longuenesse, du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
 - En Mairie d'Helfaut, 74, rue du Pipestraque, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, sauf le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- **Sur un poste informatique** mis à disposition du public à l'hôtel de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer aux jours et heures habituels d'ouverture.
- **Sur le site internet** de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer à l'adresse suivante : www.ca-psy.fr

Le public pourra formuler ses observations et/ou propositions de la manière suivante :

- **Par écrit** : sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition à l'hôtel de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer ainsi qu'en mairie d'Helfaut, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **Par courriel** : à l'adresse suivante : enquetespubliques@ca-psy.fr
Il est précisé que l'envoi d'une observation électronique sera visible de tous ;
- **Par courrier** envoyé au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLUi, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, CS20079, 62968 LONGUENESSE CEDEX. Les courriers et courriels seront annexés au registre d'enquête déposé à l'hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et/ou propositions, écrites ou orales, aux lieux, jours et heures suivants :

- **A l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération :**
 - Le lundi 16 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
 - Le jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00
- **En mairie d'Helfaut :**
 - Le vendredi 27 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
 - Le vendredi 10 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 4

Le service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération reste à la disposition du public pour tout renseignement lié à l'accomplissement du projet.

ARTICLE 5

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, en mairie d'Helfaut ainsi que sur le site, objet de la modification, et publié par tout autre procédé en usage dans ces collectivités.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer à l'adresse suivante : www.ca-pso.fr.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer l'ensemble du dossier déposé au siège de l'enquête publique avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions et avis motivés.

ARTICLE 7

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Communautaire se prononcera sur les modifications à apporter au dossier et approuvera par délibération le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.

ARTICLE 8

Une copie du rapport et des conclusions et avis du commissaire enquêteur sera adressée par le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer à la Sous-préfecture de Saint-Omer et à Monsieur le Maire de la commune d'Helfaut.

Le rapport et les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an après la date de clôture de l'enquête :

- En version papier à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer et en mairie d'Helfaut aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- En version numérique à l'adresse suivante www.ca-pso.fr.

ARTICLE 9

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais
- Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Omer
- Monsieur le Maire de la commune d'Helfaut
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Monsieur le Commissaire-Enquêteur
- Monsieur le Commissaire-Enquêteur suppléant

Rendue exécutoire le

22 SEP. 2023

Le Président



Joël DUQUENOY

Longuenesse, le 5 septembre 2023

Le Président



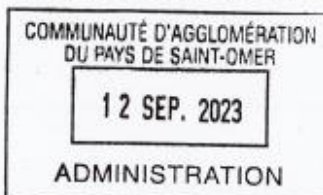
Joël DUQUENOY

Annexe 5 : Avis CDPENAF



Service Urbanisme et Aménagement
Unité Aménagement
Pôle foncier, économie et égalités des territoires
Affaire suivie par : Adeline-Laure BLANDIN
03 21 22 99 11
adeline-laure.blandin@pas-de-calais.gouv.fr

Direction départementale des territoires
et de la mer



Arras, le 07 SEP. 2023

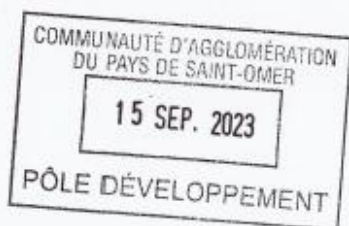
Monsieur le Président,

Par courrier en date du 2 août 2023, vous avez saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis concernant le projet de modification n°5 du PLU intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse sur le territoire de la commune de Helfaut.

Il apparaît, après examen, que l'étude de ce dossier n'entre pas dans le champ de compétences de la CDPENAF, le PLU du Pôle Territorial de Longuenesse étant situé dans le périmètre d'un SCoT approuvé, ici le SCoT du Pays de Saint-Omer.

En conséquence, votre demande n'est pas soumise à l'avis de la CDPENAF.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



Le Chef du Service Urbanisme et Aménagement,
Par intérim,

Philippe DESMARETZ

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer
A l'attention de Mmes MARQUIS et DEMARLE
2, rue Albert Camus
CS 20079
62968 LONGUENESSE CEDEX

100 Avenue Winston Churchill
CS 10007 62022 ARRAS
Tél : 03 21 22 99 99



www.pas-de-calais.gouv.fr



@prefetpasdecalsais



@prefet62

ANNEXE 6 : Notification des PPA



Longuenesse, le 2 août 2023

MONSIEUR LE PRÉSIDENT
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
16, PLACE VICTOR HUGO
BP 94
62502 SAINT-OMER CEDEX

LRAR

REF. : SU/MM/MD n°58

DOSSIER SUIVI PAR : Virginie MARQUIS et Magalie DEMARLE
Tél. 03 74 18 20 00 | v.marquis@ca-pso.fr, m.demarle@ca-pso.fr

OBJET : PLUi du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.
Projet de modification n°5. Notification aux Personnes Publiques Associées

Monsieur le Président,

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer a prescrit, par délibération du 30 juin 2021, la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.

En application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier sous le présent pli ce projet de modification.

Pour information, le Président du Tribunal Administratif de Lille sera prochainement saisi pour que soit désigné un Commissaire Enquêteur en vue d'une enquête publique qui pourrait se dérouler au mois d'octobre.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,


Joël DUQUENOY

PJ : 1 exemplaire du dossier

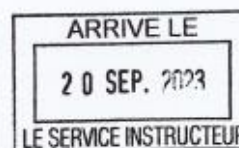
CAPSO

Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer

2, Rue Albert Camus | CS 20079 | 62968 LONGUENESSE CEDEX | Tél. 03 74 18 20 00 | contact@ca-pso.fr | www.ca-pso.fr

TOUTE CORRESPONDANCE EST À ADRESSER À MONSIEUR LE PRÉSIDENT

ANNEXE 7 : Réponse de la Chambre d'Agriculture



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
PAYS DE SAINT OMER
Bureau Instructeur Application du Droit des
Sols – Hôtel de la CAPSO
2 rue Albert Camus CS 20079
62968 LONGUENESSE Cedex

Service : Aménagement Territorial
Nos références : CD / AN / IM / 2023 - 540
Dossier suivi par : Anne NICOLAS
anne.nicolas@npdc.chambagri.fr
Vos références : -
Objet : **Projet de modification n°5 PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse sur la Commune d'Helfaut**

Saint-Laurent-Blangy, mardi 19 septembre 2023

Siège administratif

56 avenue Roger Salengro
BP 80039
62051 Saint-Laurent-Blangy cedex

Tél : 03 21 60 57 57

Siret 130 013 543 00025

Monsieur le Président,

Vous nous avez fait parvenir le projet de modification du PLUi ci-dessus mentionné. Nous vous en remercions.

L'examen du dossier consiste à diminuer l'emprise du site 1 du développement de la commune en soustrayant l'espace public occupé par « la placette ». Ce projet a aussi pour conséquence de diminuer la densité de l'opération (passant de 35 à 30 logements / ha).

Au regard des lois actuelles visant le ZAN et invitant les collectivités à réinvestir certains espaces, la Chambre d'Agriculture s'étonne d'une telle modification, pour un site localisé en plein centre bourg.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Christophe DURIN



Siège social
299 Boulevard de Leeds
59000 Lille

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 130 013 543 00033
APE 9411Z

www.hautsdefrance.chambre-agriculture.fr

ANNEXE 8 : Réponse du Conseil Départemental



PÔLE AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

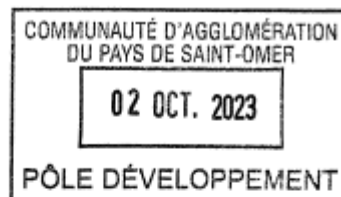
Direction du développement, de l'aménagement et de l'environnement

Hôtel du Département – Rue Ferdinand Buisson
62018 ARRAS Cedex 9

Dossier suivi par : Jodie DUBOIS

Gestionnaire de dossiers du service développement territorial

dubois.jodie@pasdecalais.fr - 03 21 21 91 58



Monsieur Joël DUQUENOY
Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Saint-Omer
2 rue Albert Camus
CS 20279
62968 LONGUENESSE Cedex

Vos réf : votre courrier du 02 août 2023

Nos réf : DDAE/SDT/U – AC/LCT/JD

*Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer –
modification n°5 Helfaut*

Monsieur le Président,

Par courrier susvisé, vous avez adressé au Département, pour avis, les documents concernant la modification n°5 de votre Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La procédure vise à modifier l'Orientation d'Aménagement de Programmation qui avait été réalisée sur la zone à urbaniser du site 1 dans le cadre du PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse. Le site se situe sur la commune d'HELFAUT.

Je vous informe que ce projet est à proximité de l'itinéraire de Grande Randonnée de Pays (GRP) de l'Audomarois. Il conviendra de tenir compte de ce chemin de randonnée dans l'accessibilité du projet.

Le Département se tient également à votre disposition pour tout projet de mobilité dont vous souhaiteriez échanger.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Arras,
Le 12 septembre 2023
Pour le Président du Conseil
départemental,

Signé électroniquement par
Jean-Luc DEHUYSSER
DGA Directeur du pôle aménagement et
développement territorial

ANNEXE 9 : Réponse de la Sous-Préfecture de Saint Omer


**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Pôle Développement du territoire
Mission d'appui territorial
Affaire suivie par : Delphine ROMMELAERE
03 21 11 12 29
delphine.rommelaere@pas-de-calais.gouv.fr

Sous-préfecture de Saint-Omer



Le Sous-préfet de Saint-Omer

à

Monsieur le Président
de la Communauté d'Agglomération
du Pays de Saint-Omer

OBJET : PLUi du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut
projet de modification n°5
RÉF. : Courrier du 27 juillet 2023

Par courrier en date du 27 juillet 2023 vous m'avez transmis le projet de modification n°5 du PLUi de du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut ayant pour objectif de modifier l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) n°1, relative aux parcelles AN 45 et 46, ainsi qu'un espace vert.

Si l'évolution du programme n'est pas incompatible avec les orientations des documents d'urbanisme, la réduction du nombre de logements n'en est pas moins regrettable. En effet, l'objectif fixé par la loi Climat Résilience vise à une réduction substantielle de la consommation foncière qui suppose en particulier de densifier la construction de logements et de privilégier le recyclage de friches. Si je constate avec satisfaction que l'OAP concernée par la modification envisage d'utiliser des espaces libérés par des friches agricoles, je regrette la diminution du nombre de logements à construire.

Aussi ne puis-je qu'émettre un avis réservé à ce projet de modification de l'OAP d'Helfaut.

*A le Président,
Bon accueil, un retour au chiffre initial
de construction de logements sera de nature
à me faire émettre un avis favorable.
Bn = sans.*

Le sous-préfet,

Guillaume THIRARD

41 rue Saint-Bertin
62505 SAINT-OMER Cedex
Tél : 03 21 11 12 34



www.pas-de-calais.gouv.fr



@prefetpasdecalais



@prefet62

ANNEXE 10 : Réponse du Parc Naturel Régional des Caps & Marais d'Opale



Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

(Une autre vie s'invente ici)



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER
17 OCT. 2023
PÔLE DÉVELOPPEMENT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE SAINT-OMER
16 OCT. 2023
ADMINISTRATION

Monsieur Joël DUQUENOY
Président
Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer
2, rue Albert Camus
CS20079
62968 LONGUENESSE CEDEX

Nos réf : LF/VE-2023-157

Le Wast, le 9 octobre 2023

Objet : Procédure de modification N°5 du PLUi du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la notification aux Personnes Publiques Associées, vous nous avez sollicités afin d'émettre un avis sur le dossier cité en objet, et je vous en remercie.

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale s'est investi dès le début dans l'élaboration de votre PLUi dans le souci de contribuer à la définition d'un projet de territoire prenant pleinement en compte les richesses patrimoniales et intégrant les orientations de la charte du Parc naturel régional.

La modification envisagée vise à adapter le périmètre et les principes d'aménagement d'une OAP sur un site situé en centre bourg de la commune d'Helfaut dont une partie est actuellement occupée par d'anciens bâtiments à usage agricole, une ancienne ferme en briques qui n'a pas été repérée à l'inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 mais qui est fortement visible de la voie et dont la forme et les matériaux s'inscrivent en ponctuation dans la continuité des éléments de patrimoine bâti de la commune. A l'arrière du bâti traditionnel de cette ferme, et également visible de la rue, demeure un verger entouré d'une haie propice à l'accueil d'une biodiversité ordinaire en centre bourg.

L'objectif de la modification est de faciliter la commercialisation en lots libres d'une majeure partie de la parcelle avec un règlement de lotissement, une autre partie en locatif social. Le projet prévoit :

- La démolition du bâtiment évoqué ci-dessus mais le maintien d'un front bâti le long de la RD de manière à retrouver l'alignement historique de la ferme,
- Une réduction relative des objectifs de densité (de 35 à 30 logements à l'hectare),
- Une réduction relative de la proportion de logements sociaux (de 30 à 25%),
- La réduction du périmètre de projet avec suppression de l'espace végétalisé à aménager situé de l'autre côté de la rue.

Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale • Manoir du Huisbois BP 22 62142 Le Wast • Tél: 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr • www.parc-opale.fr • facebook : Parc Opale

58 PARCS NATURELS RÉGIONAUX EN FRANCE

Alpes, Ardennes, Armoiries, Aubrac, Auvézinois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballon des Vosges, Bercenies provençales, Bocales de la Seine Normande, Brezno, Brinon, Carnaque, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Charbonnais, Corbières-Fenouillades, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grand Bréuil, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Charente, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire-Anjou-Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Mont-Vernois, Morès d'Ardeche, Morvan, Narbonne en Méditerranée, Normandie-Vaine, Oise - Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Prélaps d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Quercy, Saône-Bauxois, Scaupe-Ecault, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

La réduction de la densité de la zone de projet, bien qu'à l'encontre de la tendance actuelle des projets, demeure conforme aux préconisations de la Charte du Parc en vigueur.
Aussi, le Syndicat mixte du Parc partage le souhait de la commune de soustraire l'espace végétalisé de la zone de projet de manière à maintenir en place l'espace vert de qualité actuellement présent au centre de la commune.

Il entend également la volonté de la commune d'aboutir dans la réalisation du projet et partage les principaux enjeux formulés en préalable à l'OAP, notamment la vigilance sur l'harmonisation de l'implantation et de la forme du bâti avec celui de l'existant.

Un travail sur les matériaux, les énergies et l'infiltration des eaux pluviales permettrait également d'inscrire le projet en cohérence et dans le respect de son environnement global. Une vigilance supplémentaire sur le maintien de la fonctionnalité de la zone de projet dans l'accueil d'une biodiversité ordinaire permettrait enfin de conserver une qualité du cadre de vie au centre de la commune.

Les principes d'aménagement formulés dans l'OAP restent à ce stade très sommaires et ne permettent pas de garantie du résultat final du projet.

Aussi, le Syndicat mixte du Parc naturel régional émet un avis favorable à la procédure de modification du Plu du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut, sous réserve de pouvoir être associé aux côtés de l'AUD du Pays de Saint-Omer aux échanges avec l'aménageur potentiel afin de contribuer à la définition d'un projet urbain illustrant les ambitions environnementales actuelles, respectueux des différentes formes de patrimoine du territoire, dans l'esprit de la qualité du cadre de vie de la commune.

L'équipe technique du Syndicat mixte du Parc naturel régional se tient à votre disposition pour vous accompagner dans cette réflexion comme dans les étapes de la mise en œuvre de votre PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Sophie WAROT-LEMAIRE
Conseillère Départementale
Présidente du Parc naturel régional des Caps et
Marais d'Opale

ANNEXE 11 : Notice explicative



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) Du Pôle Territorial de Longuenesse

PROJET DE MODIFICATION 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Notice explicative

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse a été approuvé par le Conseil Communautaire de la CAPSO le 24 Juin 2019.

Par délibération en date du 30 juin 2021, le Conseil Communautaire de la CAPSO a prescrit une nouvelle procédure de modification du PLUI sur la commune d'Helfaut.

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION

A. Rappel de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier le règlement écrit ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions du PLU, dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

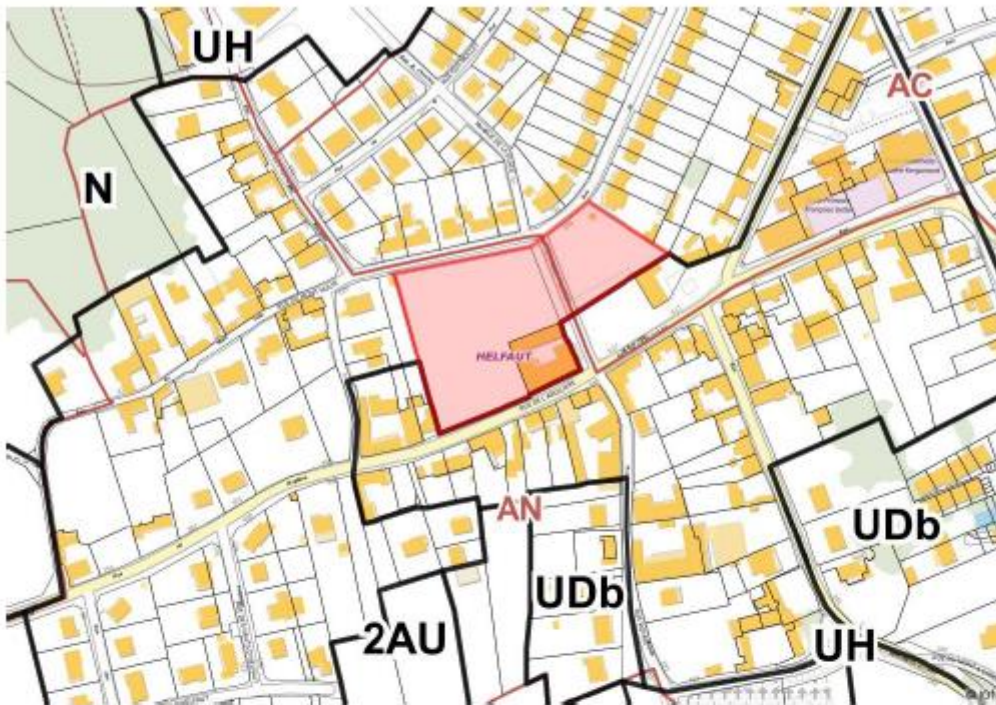
Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

B. Objet de la modification

Par courrier en date du 22 octobre 2020, la CAPSO a été sollicitée par la commune d'Helfaut afin de modifier l'Orientations d'Aménagement de Programmation qui avait été réalisée sur la zone à urbaniser du site 1 dans le cadre du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse.

Il s'agit d'un site de développement essentiel pour la commune puisqu'il se situe en plein cœur de bourg et qu'il permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.



Ce site a été mis en conventionnement avec l'EPF, car l'urbanisation de ce site nécessite la démolition d'anciens bâtiments agricoles. Cependant la commune souhaite conserver la maîtrise foncière en se chargeant de la revente des lots accompagné d'un règlement de lotissement détaillé.

Aujourd'hui, le programme de cette future opération a évolué et n'est plus compatible avec les principes qui ont été définis dans l'OAP.

La commune a souhaité retirer les logements qui étaient prévus autour de la placette afin de maintenir les espaces de stationnement.

La commune a également souhaité revoir la programmation logements prévue dans l'OAP et ainsi réduire le nombre de logements sociaux prévus sur ce secteur en passant de 10 à 6 logements. Le pourcentage de logements sociaux est également réduit passant de 30% à 25% minimum.

La densité prévue sur le site est également revue afin de passer de 35 à 30 logements à l'hectare.

La commune a également souhaité revoir les principes de desserte du site.

Une modification de l'OAP est donc nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet.

Conformément à l'article L.153-36 et 41 du Code de l'Urbanisme, cette modification est possible via la mise en place d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

II. DESCRIPTION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS PROPOSEES

A. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP comporte les modifications suivantes :

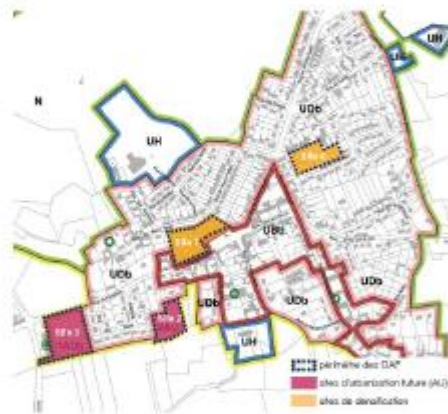
- Retrait de la place du site d'OAP
- Réduction de la densité de 35 à 30 logements à l'hectare
- Révision de la programmation : réduction du nombre de logements sociaux de 10 à 6 logements. Le pourcentage de logements sociaux est également réduit passant de 30% à 25% minimum.
- Modification des principes de desserte



Avant modification

HELFAUT

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



222

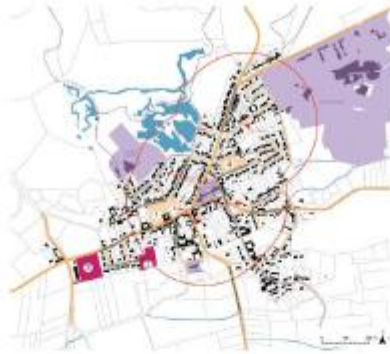
CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 1 (densification) : AN 45 ; AN 46 ; Espace vert public
Site 2 (AU) : AN 261 (en partie) ; AN 257 (en partie) ; AN 211
Site 3 (AU) : AN 307
Site 4 (densification) : AC 597 ; AC 560 ; AC 561 ; AC 598 ; AC 599

SUPERFICIE : Site 1 (densification) : env. 8 804 m² soit 0,5ha
Site 2 (AU) : env. 5 400 m² soit 0,5ha
Site 3 (AU) : 10 000 m² soit 1 ha
Site 4 (densification) : 5 700 m² soit 0,6 ha

VUE SUR LA PARCELLE





LÉGENDE COMMENTÉE :

L1. L'ACCES AU SITE :

- Les deux premiers sites sont localisés dans un périmètre de 300m autour des équipements et services. Le site 3 est lui plus écarté du fait de contraintes environnementales mais reste tout de même dans un rayon de 800m autour du centre.
- Le site 1 est accessible via trois rues : la D 195 au sud, la rue de l'Abbé Paffart à l'est, la rue du Mont Hain au nord. La desserte du site 2 est possible uniquement depuis la rue des Hauts d'Helfaut. Le site 3 est desservi par la D 195 et la RD 272.
- Un arrêt de bus jouxtant le site 1 est repéré sur la place. Il permet l'accès aux transports scolaires mais également à la ligne 2 du réseau MOUVEO connectant Helfaut à Saint-Omer. Le reste des arrêts permet d'accéder à l'hôpital.

L2. COMMERCES ET SERVICES :

- La commune dispose de plusieurs équipements publics en centre-bourg (bibliothèque, mairie, complexe sportif). L'Hôpital, localisé à plus de 300m des sites, forme un pôle d'équipement qui rayonne au sein de la Communauté d'Agglomération.
- Les commerces sont tous compris dans le périmètre des 300m de la centralité du village et proposent des services à proximité de la plupart des sites d'aménagement (boulangerie, coiffeur, superette...).
- En termes touristiques, un itinéraire de randonnée (GRP de l'Audomarois) longe le site 1 au niveau de la rue de l'Arglière et se connecte au sentier de la rivière jaune permettant la découverte des Bruyères et de la Coupole.



Accès site 1 depuis la rue du Mont Hain



Accès site 2 depuis la rue des Hauts d'Helfaut



Accès site 3 depuis la RD 195



Parking rue de l'Arglière

220



LÉGENDE COMMENTÉE :

L1. L'EAU :

- Plusieurs cours d'eau entourent le centre-bourg, dont un circulant à 200m du site 2. Les Bruyères révèlent également une présence en eau relativement importante, d'où le zonage de zones humides repéré au SDAGE et au SAGE non loin du site 1.

L2. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :

- Deux ZNEFF de type I s'entrecroisent sur la commune : Celle du Plateau siliceux d'Helfaut à Racquinghem dont le périmètre s'étend jusqu'à moins de 200 m des sites, et celle des ravins de Pihem et Noir Cornet et Coleux de Wizermes au nord-ouest de la commune.
- Ces espaces, repris en cœur de biodiversité au sein de la Trame Verte et Bleue, sont support de deux corridors à maintenir : l'un forestier, l'autre de zones humides.
- Un autre corridor de zones humides à maintenir est localisé à 200m au sud du site 2 le long du petit cours d'eau.

L3. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :

- Trois exploitations agricoles en activité sont situées à proximité du village dont celle accolée au site 3 relève de l'Installation Classée pour l'Environnement (ICPE). Toutefois, cette ferme bien qu'encore classée n'est plus en activité depuis 10ans. En termes paysager, le site 1 correspond à une ancienne zone d'exploitation agricole accolée à la ferme encore visible. Elle s'accompagne d'un ancien verger ou quelques arbres fruitiers demeurant le tout entouré de haies. Le site 2, quant-à lui, possède quelques arbres disposés parallèlement à la pente.



Site 1 : diversité de végétation



Site 2 : haies en bord de parcelles vue depuis la rue des Hauts d'Helfaut



Site 2 : végétation au bordure des parcelles vue depuis l'ouest

224

6



LÉGENDE COMMENTÉE :

11 ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

L'habitat de la commune s'est développé le long d'axes nord/sud (rue Pipestraque, rue de Théroanne...) reliant Théroanne et Saint-Omer. De ce fait, le bâti patrimonial est repéré davantage sur les périphéries du village actuel.

- A proximité des sites, l'habitat traditionnel agricole correspond principalement à des corps de fermes (en U ou à cour carrée), notamment autour de l'église et à des longères avec quelques pignons remarquables en pierre blanche.
- Le site 2 offre une perspective de qualité sur l'église, monument emblématique du paysage.

- Par ailleurs, le site 1 jouait une grande demeure en briques édifiée entre 1850 et 1860 au niveau de la rue de l'Arglière. Cette voie et son prolongement à la rue d'Aire-sur-le-Lys concentre une partie des bâtis les plus anciens du village.

12 FORMES URBAINES :

Les deux sites sont bordés de maisons individuelles offrant plutôt une faible densité :

- 1 750 m² en moyenne
- 2 660 m² en moyenne

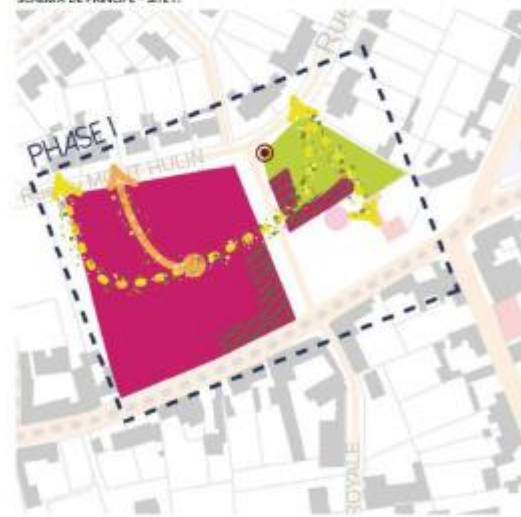
Des densités un peu plus importantes, liées à un habitat mitoyen, jouent également ces rôles :

- 3 550 m² en moyenne
- 4 495 m² en moyenne



225

SCHEMA DE PRINCIPES - SITE 1 :



LÉGENDE :

- Vocation principale d'habitat
- Zone d'habitat en bande à réviser
- Espace végétalisé à aménager
- Traitement paysager à prévoir
- Bâtiment patrimonial à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de dessert principal motorisée avec retournement
- Principe de passage

226

7

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE :

- Favoriser l'insertion paysagère du site en veillant à harmoniser l'implantation, la forme du bâti avec celui existant.
- Assurer des connexions douces avec les équipements et commerces du centre-bourg.

SITE 1 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 30 logements dont un minimum de 10 logements en locatif social. Ainsi, au moins 30% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 35 logements/ha.

SITE 1 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

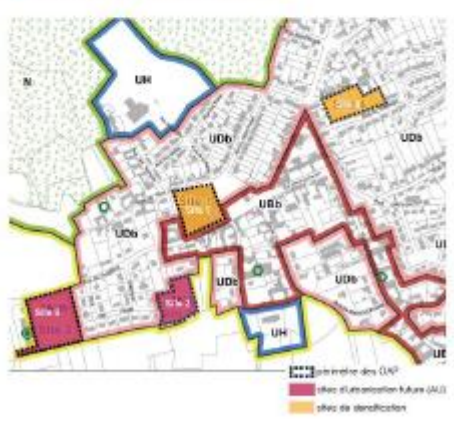
- Desservir le site en impasse depuis la rue du Mont Huin permettant un accès depuis un axe moins fréquenté que la rue de l'Arglière (RD 195). Prévoir un espace de retournement interne.
- Connecter les deux sites par des liaisons piétonnes traversantes et sécurisées qui permettront de rejoindre les équipements, services, commerces et sentiers de randonnées. A l'ouest, elles s'appuieront notamment sur la haie existante.
- Proposer des fronts avec de l'habitat en bande aux abords du parking de manière à retrouver une organisation du bâti similaire à celle existante au niveau des carrefours (formes en U).

- Préserver l'obélisque commémoratif présent sur le site.
- Aménager l'espace vert existant à l'est en espace public paysager et prolonger le traitement paysager sur les voies routières et douces à l'ouest.
- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des aléas et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

227

HELFAUT

LOCALISATION SUR LE ZONAGE



222

CARTE D'IDENTITÉ DU SITE

CADASTRE : Site 1 (densification) : AN 45 ; AN 46
 Site 2 (AUL) : AN 261 (en partie) ; AN 257 (en partie) ; AN 211
 Site 3 (AUL) : AN 307
 Site 4 (densification) : AC 597 ; AC 560 ; AC 561 ; AC 598 ; AC 599

SUPERFICIE : Site 1 (densification) : env. 7 000 m² soit 0,7ha
 Site 2 (AUL) : env. 5 400 m² soit 0,5ha
 Site 3 (AUL) : 10 094 m² soit 1 ha
 Site 4 (densification) : 5 706 m² soit 0,6 ha

VUE SUR LA PARCELLE



8



LÉGENDE COMMENTÉE :

- I. L'ACCÈS AU SITE :**
- Les deux premiers sites sont localisés dans un périmètre de 300m autour des équipements et services. Le site 3 est lui plus excentré du fait de contraintes environnementales mais reste tout de même dans un rayon de 800m autour du centre.
 - Le site 1 est accessible via trois rues : la D 195 au sud, la rue de l'Abbé Paffart à l'est, la rue du Mont Hulin au nord. La desserte du site 2 est possible uniquement depuis la rue des Hauts d'Helfaut. Le site 3 est desservi par la D 195 et la RD 212.
 - Un arrêt de bus jouxtant le site 1 est repéré sur la place. Il permet l'accès aux transports scolaires mais également à la ligne 2 du réseau MOUVEO connectant Helfaut à Saint-Omer. Le reste des arrêts permet d'accéder à l'hôpital.
- II. COMMERCES ET SERVICES :**
- La commune dispose de plusieurs équipements publics en centre-bourg (bibliothèque, mairie, complexe sportif). L'Hôpital, localisé à plus de 300m des sites, forme un pôle d'équipement qui rayonne au sein de la Communauté d'Agglomération.
 - Les commerces sont tous compris dans le périmètre des 300m de la centralité du village et proposent des services à proximité de la plupart des sites d'aménagement (boulangerie, coiffeur, supérette...).
 - En termes touristiques, un itinéraire de randonnée (GRP de l'Audamais) longe le site 1 au niveau de la rue de l'Anglière et se connecte au sentier de la rivière jaune permettant la découverte des Bruyères et de la Coupole.



Accès site 1 depuis la rue du Mont Hulin



Accès site 2 depuis la rue des Hauts d'Helfaut



Accès site 3 depuis la RD 195



Parking rue de l'Anglière

223



LÉGENDE COMMENTÉE :

- I. L'EAU :**
- Plusieurs cours d'eau entourent le centre-bourg, dont un circulant à 200m du site 2. Les Bruyères revèlent également une présence en eau relativement importante, d'où le zonage de zones humides repéré au SDAGE et au SAGE non loin du site 1.
- II. ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT :**
- Deux ZNIEFF de type 1 s'intercroisent sur la commune : Celle du Plateau siliceux d'Helfaut à Racquingham dont le périmètre s'étend jusqu'à moins de 200 m des sites, et celle des ravins de Pthem et Noir Cornet et Coteau de Wzernes au nord-ouest de la commune.
 - Ces espaces, repris en cours de biodiversité au sein de la Trame Verte et Bleue, sont support de deux corridors à maintenir : fun forestier, l'autre de zones humides.
 - Un autre corridor de zones humides à maintenir est localisé à 200m au sud du site 2 le long du petit cours d'eau.
- III. AUTRES CARACTÉRISTIQUES :**
- Trois exploitations agricoles en activité sont situées à proximité du village dont celle accolée au site 3 relève de l'Installation Classée pour l'Environnement (ICPE). Toutefois, cette ferme bien qu'encore classée n'est plus en activité depuis 10ans.
 - En termes paysager, le site 1 correspond à une ancienne zone d'exploitation agricole accolée à la ferme encore visible. Elle s'accompagne d'un ancien verger où quelques arbres fruitiers demeurent le tout entouré de haies. Le site 2, quant-à lui, possède quelques arbres disposés parallèlement à la pente.



Site 1 : diversifs de végétation



Site 2 : arbres en bord de parcelles vue depuis la rue des Hauts d'Helfaut



Site 2 : végétation en bordure des parcelles vue depuis la rue

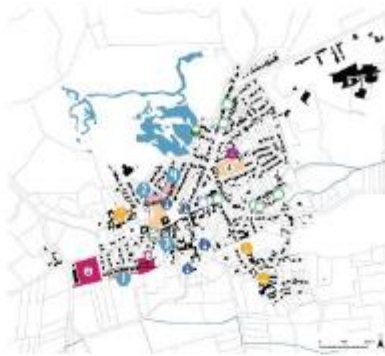
224

9

HELFAUT

DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE ET DES FORMES URBAINES

Après modification



LÉGENDE COMMENTÉE :

I1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX :

L'habitat de la commune s'est développé le long d'axes nord/sud (rue Pipestracq, rue de Thierouanne...) reliant Thierouanne et Saint-Omer. De ce fait, le bâti patrimonial est repéré davantage sur les périphéries du village actuel.

- A proximité des sites, l'habitat traditionnel agricole correspond principalement à des corps de fermes (en U ou à cour carrée), notamment autour de l'église et à des longères avec quelques pigeons remarquables en pierre blanche.
- Le site 2 offre une perspective de qualité sur l'église, monument emblématique du paysage.

Par ailleurs, le site 1 jouxte une grande demeure en brique édifiée entre 1850 et 1939 au niveau de la rue de l'Argillière. Cette voie et son prolongement à la rue d'Aire-sur-le-Lys concentre une partie des bâtis les plus anciens du village.

I2. FORMES URBAINES :

Les deux sites sont bordés de maisons individuelles offrant plutôt une faible densité :

- 1 750 m² en moyenne
- 2 660 m² en moyenne

Des densités un peu plus importantes, liées à un habitat mitoyen, jouxtent également ces sites :

- 3 550 m² en moyenne
- 4 495 m² en moyenne



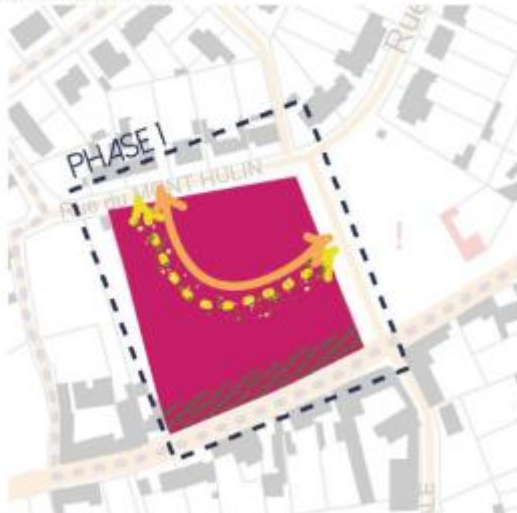
225

HELFAUT

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Après modification

SCHEMA DE PRINCIPE - SITE 1 :



LÉGENDE :

- Zone à vocation habitat
- ▬▬▬▬ Principe d'alignement des constructions le long de la RD166
- ~~~~~ Traitement paysager à prévoir
- Principe de connexion douce
- Principe de desserte motorisée
- - - - Principe de phasage

226

10

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE :

- Favoriser l'insertion paysagère du site en veillant à harmoniser l'implantation, la forme du bâti avec celui existant.
- Assurer des connexions douces avec les équipements et commerces du centre-bourg.

SITE 1 - PROGRAMMATION :

- Réalisation a minima de 25 logements dont un minimum de 6 logements en locatif social. Ainsi, au moins 25% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Densité minimale de 30 logements/ha

SITE 1 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Desservir le site avec une voie en sens unique entre la place (rue de l'Abbé Palfart) et la rue du Mont Hulin.
- Accompagner la voie de desserte par une liaison piétonne traversante et sécurisée qui permettront de rejoindre les équipements, services, commerces et sentiers de randonnées.
- Une attention particulière sera portée sur le lien entre le futur quartier, la place et l'espace vert public.
- Proposer un front bâti le long de la RD105 de manière à retrouver l'alignement

historique de ferme et à préserver le caractère de centre-bourg urbain.

- L'aménagement du site prendra en compte l'ensemble des atouts et risques détaillés sur la planche C du plan de zonage.

227

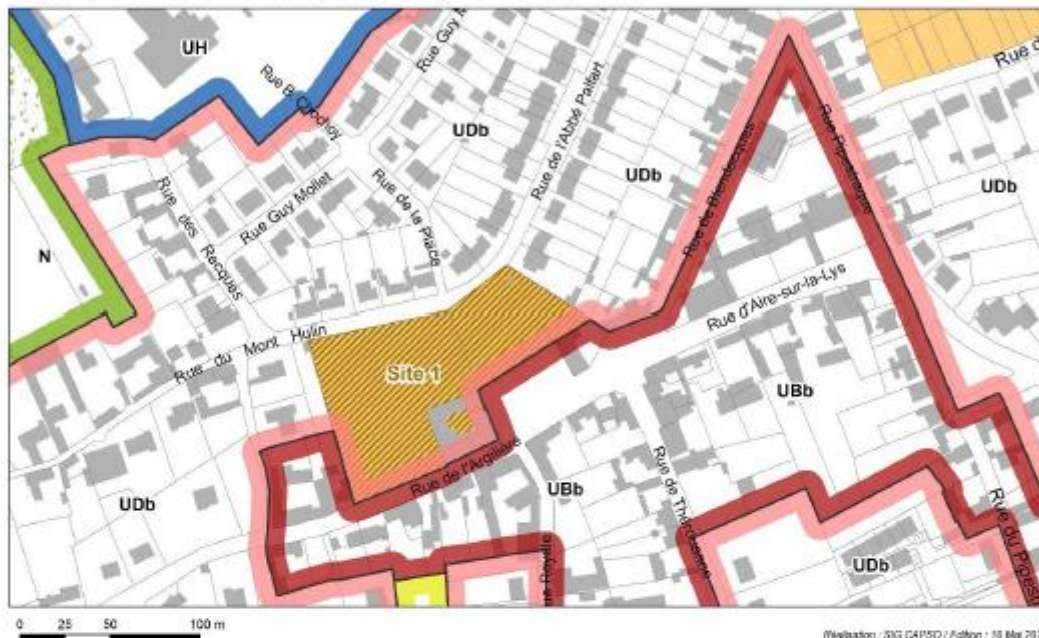
B. Modification du plan de zonage

Modification du plan de zonage d'Helfaut : retrait de la place du site d'OAP.

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

Commune d'HELFAUT

Projet de modification n°5 : extrait du plan A, avant la modification

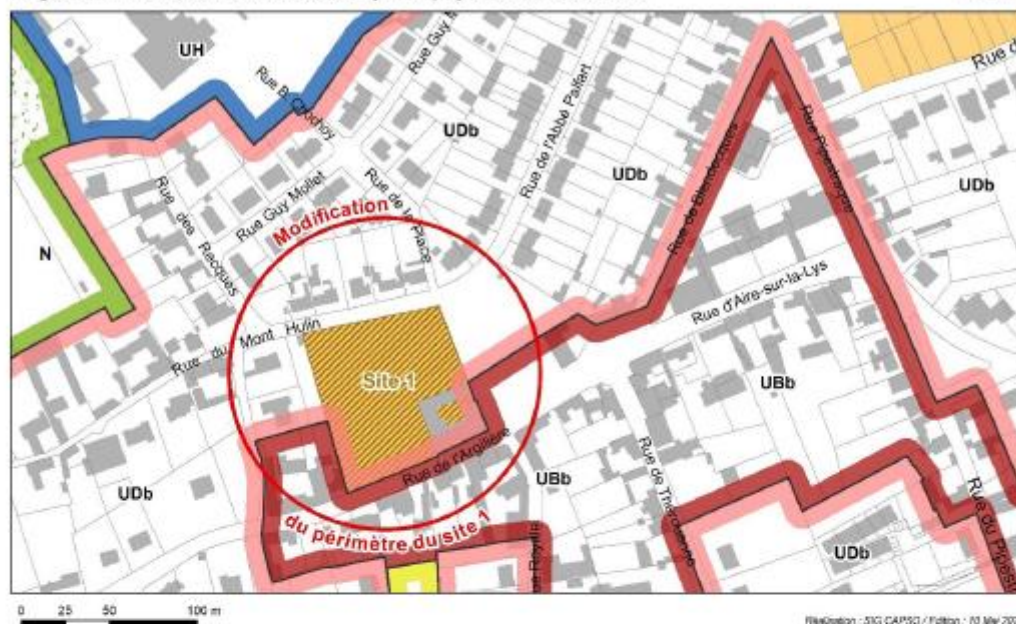


Extrait du plan de zonage pour la commune d'Helfaut avant la modification n°5

PLUI DU PÔLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

Commune d'HELFAUT

Projet de modification n°5 : extrait du plan A, après la modification



Extrait du plan de zonage pour la commune d'Helfaut après la modification n°5

C. Modification du rapport de présentation

Les extraits cartographiques du Rapport de présentation – Projet de territoire repris aux pages 156 et 159-160 seront mis à jour.

Annexe 12 : Annonce Voix du Nord



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU PAYS DE SAINT-OMER**

**Avis de mise à l'enquête publique du projet de modification n°5 du PLUI
du Pôle Territorial de Longuenesse sur la commune d'HELFAUT**

Par arrêté n°1370-23 en date du 5 septembre 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse sur la commune d'Helbaut.

Cette modification prévoit sur la commune d'Helbaut, de modifier l'Orientation d'Aménagement et Programmation qui avait été réalisée sur la zone à urbaniser du site dans le cadre du PLUI du pôle territorial de Longuenesse. Il s'agit d'un site de développement essentiel pour la commune puisqu'il se situe en plein cœur de bourg et qu'il permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

Cette enquête se déroulera pendant 32 jours consécutifs du **15 octobre 2023 8h00 au 16 novembre 2023 à 17h00**.

Pendant la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public :

- Sous forme papier à l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, siège de l'enquête, 2 rue Albert Camus à LONGUENESSE et en mairie d'Helbaut, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
- En version dématérialisée sur le site Internet de la CAPSO à l'adresse suivante : www.ca-pso.fr.

Monsieur Dominique Bogaert, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Lille, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et/ou propositions, écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- A l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer :
 - Le lundi 16 octobre 2023 de 8h00 à 12h00
 - Le jeudi 19 novembre 2023 de 14h00 à 17h00
- En mairie d'Helbaut :
 - Le vendredi 27 octobre 2023 de 14h00 à 17h00
 - Le vendredi 10 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations :

- Sur les registres d'enquête papier déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer et en mairie d'Helbaut ;
- Ou les faire parvenir au commissaire enquêteur en les adressant :
 - Soit par courriel à l'adresse suivante : enquetespubliques@ca-pso.fr
 - Soit par écrit au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : « Enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur, Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, 2 rue Albert Camus, CS21075, 62500 LONGUENESSE CEDEX ».

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera de trente jours pour transmettre à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer le dossier avec son rapport, ses conclusions motivées et avis.

Le public pourra le consulter en version papier à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, en mairie d'Helbaut à tous jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer à l'adresse www.ca-pso.fr pendant une durée de 1 an.

<Annexe 13 : Annonce Indépendant

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER

Avis de mise à l'enquête publique du projet de modification n°5
du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse
sur la commune d'HELFAUT

Par arrêté n°1379-23 en date du 5 septembre 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle Territorial de Longuenesse sur la commune d'Helbaut.

Cette modification prévoit sur la commune d'Helbaut, de modifier l'Orientation d'Aménagement et Programmation qui avait été réalisée sur la zone à urbaniser du site 1 dans le cadre du PLUI du pôle territorial de Longuenesse. Il s'agit d'un site de développement essentiel pour la commune puisqu'il se situe en plein cœur de bourg et qu'il permettra la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

Cette enquête se déroulera pendant 32 jours consécutifs du 16 octobre 2023 6h00 au 16 novembre 2023 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public :

- Sous forme papier à l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, siège de l'enquête, 2 rue Albert Camus à LONGUENESSE et en mairie d'Helbaut, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;

- En version dématérialisée sur le site Internet de la CAPSO à l'adresse suivante : www.ca-pso.fr;

Monsieur Dominique Bogaert, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Lille, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et/ou propositions, écrites ou orales, aux lieux, jours et heures suivants :

- A l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer :

- Le lundi 16 octobre 2023 de 9h00 à 12h00

- Le jeudi 16 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

- En mairie d'Helbaut :

- Le vendredi 27 octobre 2023 de 14h00 à 17h00

- Le vendredi 10 novembre 2023 de 14h00 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations :

- Sur les registres d'enquête papier déposés au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer et en mairie d'Helbaut ;

- Ou les faire parvenir au commissaire enquêteur en les adressant :

- Soit par courriel à l'adresse suivante : enquetespubliques@ca-pso.fr

- Soit par écrit au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : « Enquête publique sur le projet de modification n°5 du PLUI du pôle territorial de Longuenesse, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, 2, rue Albert Camus, C520079, 62968 LONGUENESSE CEDEX »

À l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera de trente jours pour transmettre à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer le dossier avec son rapport, ses conclusions motivées et avis.

Le public pourra le consulter en version papier à la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer, en mairie d'Helbaut à leurs jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer à l'adresse www.ca-pso.fr pendant une durée de 1 an.

Annexe 14 : Certificats d’Affichage

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Monsieur le Président de la COMMUNAUTE D’AGGLOMERATION DU PAYS DE SAINT-OMER

CERTIFIE

avoir fait afficher du VENDREDI 29 SEPTEMBRE 2023

au JEUDI 16 NOVEMBRE 2023 INCLUS

en la forme habituelle et à la porte principale de l’hôtel communautaire et aux lieux accoutumés, l’arrêté n°1379-23 en date du 5 septembre 2023 et l’affiche, prescrivant l’enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi) du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d’HELFAUT.

Fait à LONGUENESSE,
Le 16 novembre 2023

Le Président



Joel DUQUENOY

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Monsieur le Maire de la Commune d'HELFAUT

CERTIFIE

avoir fait afficher du VENDREDI 29 SEPTEMBRE 2023
au JEUDI 16 NOVEMBRE 2023 INCLUS

en la forme habituelle et à la porte principale de la Mairie et aux lieux accoutumés, l'arrêté n°1379-23 en date du 5 septembre 2023 et l'affiche, prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'HELFAUT.

Fait à LONGUENESSE,
Le 16 novembre 2023

Le Maire,
F. MARQUANT



Annexe 15 : Procès-Verbal de Synthèse et Mémoire en Réponse

***Ce document regroupe le Procès-Verbal de Synthèse
et le Mémoire en réponse.***

Dominique BOGAERT
Hôtel Communautaire de la CAPSO
2 rue Albert Camus
62219 Longuenesse

le 17/11/2023

A Monsieur le Président de la CAPSO
2 rue Albert Camus
62219 Longuenesse

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête Publique : Référence E23000107 / 59 du 31 Juillet 2023.
Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut.
Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer n° 1379-23 du 5 Septembre 2023 prescrivant l'enquête.

1. Objet et déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée, conformément à l'arrêté qui en fixait les modalités, du 16 Octobre 2023 au 16 Novembre 2023 (dates incluses).

Aucun évènement notable n'est à signaler pendant le déroulement de la procédure d'enquête.

2. Examen du dossier d'enquête

L'examen du dossier d'enquête et les informations complémentaires fournies lors de la préparation et la visite sur site m'ont permis d'évaluer l'impact du projet soumis à enquête publique.

Ils appellent les demandes d'information suivantes :

. Question 1 : Quelles sont les raisons de la modification du projet initial et notamment de la réduction de la densité et du nombre de logements sociaux ?

L'objectif de la procédure de modification du PLUi est de réduire le périmètre de l'OAP en retirant une partie du projet qui se situait sur un espace public de la commune. Il

s'agit en effet d'un espace vert en partie boisé, qui se situe au cœur du tissu urbain. Il s'agit d'un poumon vert au sein du tissu urbain et un espace de convivialité avec la présence d'un boulodrome et de bancs publics. La commune a souhaité préserver cet espace.

Question 2 : Quel est le besoin ou le déficit de logements sur la commune d'Helfaut ?

Dans le cadre du PLUI du Pôle Territorial de Longuenesse, les besoins en logements ont été estimés entre 135 et 140 logements.

. Question 3 : Quel est le taux actuel de logements sociaux sur la commune d'Helfaut et sur la CAPSO ?

La CAPSO compte environ 13% de logements sociaux sur son territoire.

La commune d'Helfaut n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU en termes de production de logements sociaux.

Dans le cadre du PLUi, il a été fixé pour objectif de tendre vers 15% de logements sociaux sur la commune d'Helfaut à échéance 2030.

3. Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

La consultation préalable en l'enquête publique des Personnes Publiques Associées (PPA) a été réalisée conformément à la procédure.

9 PPA ont été consultées :

- Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint Omer
- Président du Conseil Régional des Hauts de France
- Président du Conseil Départemental du Pas-de-Calais
- Président du Pôle Métropolitain Audomarois
- Présidente Parc Naturel Régional des Caps & Marais d'Opale
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint Omer
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Hauts de France
- Président de la Chambre d'agriculture du Nord-Pas de Calais

Six réponses ont été reçues par courrier à la CAPSO :

. Le Conseil Régional a précisé que « La région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de Cohérence Territoriaux et c'est donc à travers le SCOT de votre territoire que le SRADDET s'appliquera.

C'est pourquoi je vous prie de bien vouloir excuser l'absence des services régionaux au cours de la procédure citée en objet »

. L'agence Flandre Intérieure/ St Omer- St Pol de la CCI Grand Lille a accusé réception de la notification.

. La Chambre d'Agriculture s'étonne de ce projet de modification qui a pour conséquence de faire passer la densité de l'opération de 35 à 30 logement/ha au regard de la loi ZAN (Zéro Artificialisation nette).

Question 4 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle ?

Malgré la réduction de la densité prévue dans la modification de l'OAP, le projet prévoit une densité minimum de 30 logements à l'hectare, ce qui reste une densité importante au vu de la configuration de la commune.

En effet dans le cadre du PLUI du Pôle territorial de Longuenesse, la densité pour les communes périurbaines a été fixée à 22 logements à l'hectare.

Le département précise que le projet est à proximité du chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP) et qu'il conviendra d'en tenir compte dans l'accessibilité du projet.

Question 5 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle ?

Le projet prendra en compte la présence du GR.

La Sous-Préfecture précise : « Si l'évolution du programme n'est pas incompatible avec les orientations des documents d'urbanisme, la réduction du nombre de logements n'en est pas moins regrettable. En effet, l'objectif fixé par la loi Climat Résilience vise à une réduction substantielle de la consommation foncière qui suppose en particulier de densifier la construction de logements et de privilégier le recyclage des friches. Si je constate avec satisfaction que l'OAP concernée par la modification envisage d'utiliser des espaces libérés par des friches agricoles, je regrette la diminution du nombre de logements à construire.

Aussi ne puis-je qu'émettre un avis réservé à ce projet de modification de l'OAP d'Helfaut »

Question 6 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle ?

La diminution du nombre de logements résulte de la volonté communale de préserver un espace vert existant.

Toutefois, malgré cette réduction de périmètre, le projet permettra la construction d'un minimum de 21 logements, avec une densité importante de 30 logements à l'hectare.

Le Parc Naturel Régional (Annexe 10) émet un avis favorable avec réserve :

« Aussi, le Syndicat mixte du Parc naturel régional émet un avis favorable à la procédure de modification du PLUI du Pôle territorial de Longuenesse sur la commune d'Helfaut, sous réserve de pouvoir être associé aux côtés de l'AUD (L'agence d'urbanisme et de développement) du Pays de Saint-Omer aux échanges avec l'aménageur potentiel afin de contribuer à la définition d'un projet urbain illustrant les ambitions environnementales actuelles, respectueux des différentes formes de patrimoine du territoire, dans l'esprit de la qualité du cadre de vie de la commune. »

Question 7 : Quelle réponse la CAPSO apporte-t-elle ?

Le PNR pourra être associé à la construction du projet.

Les autres avis, étant positifs sans réserve, neutres ou non exprimés, n'appellent pas de précisions complémentaires

4. Observations du Public

La publicité et la consultation du Public se sont déroulées conformément à la procédure, dans de bonnes conditions d'organisation et de suivi.

Aucune observation n'a été recueillie.
Aucun courrier, courriel, pétition ou mémoire n'ont été reçus.

Question 8 : Combien de fois le dossier d'enquête a-t-il été consulté sur le site internet de la CAPSO ?

Nous ne disposons pas de ces éléments.

Question 9 : Quelle est votre analyse du niveau de participation à cette consultation du public ?

La procédure de modification a suscité peu d'intérêt au niveau de la population. En effet ce secteur était déjà classé en zone constructible au PLUI et les modifications apportées à l'OAP restent mineures.

5. Réponse attendue

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, un mémoire en réponse devra me parvenir au plus tard le 01/12/2023 par courriel à l'adresse indiquée en en-tête du présent document.

Vous pouvez par ailleurs, à votre initiative, apporter dans votre mémoire en réponse, toutes autres observations complémentaires que vous jugez nécessaires dans le cadre de cette procédure d'enquête publique.

Je vous prie, Monsieur le Président, d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.



Dominique Bogaert
Commissaire Enquêteur